

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VALLÉE DE L'HÉRAULT

~~~~~  
**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du : lundi 6 juillet 2026**  
~~~~~

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ LA CROIX GIGNAC - QUARTIER DE LA SÉRANNE
CESSION DU FONCIER COMMUNAUTAIRE À L'AMÉNAGEUR GGL AMÉNAGEMENT.

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 6 juillet 2026 à 17h00 en Salle du Conseil Communautaire, sous la présidence de Monsieur Jean-François SOTO, Président de la Communauté de communes. La convocation a été adressée le 26 juin 2026.

Étaient présents ou représentés M. Jean-François SOTO, M. Philippe SALASC, Mme Cécile LEMOINE, M. Pierre AMALOU, M. Jean-Marc ISURE, M. Olivier SERVEL, M. Philippe LASSALVY, M. Jean-Claude CROS, Mme Josette CUTANDA, Mme Béatrice FERNANDO, Mme Véronique NEIL, M. Stéphane SIMON, Mme Martine BONNET, M. Jean-Philippe MORESMAU, M. Pascal DELIEUZE, M. David CABLAT, Mme Fabienne SERVEL, Mme Sophie RUGGIERI, M. Jean-Marie VIAL, Mme Valérie ASTIER, M. Denis TERRAILLON, Mme Nathalie GALLIERE, M. Gilles HENRY, Mme Anna ASFART, Mme Hélène BONNIER, Mme Caroline DE CHEFDEBIEN, M. Michaël TOURSEL, M. Alexandre MONACO, M. Pascal MATELET, Mme Lydia BRAILLY, M. René GARRO, Mme Virginie POUJOL, Mme Tiphaine COMBY, Mme Véronique DURAND, Mme Marie-Hélène DELTORT, M. Serge FALZON, Mme Amélie DREVET, Mme Pauline CURTAN, M. Sébastien SOULIER, M. Pierre BOLLIER, Mme Anne THEVENOT, Mme Marie-Agnès SIBERTIN-BLANC

Procurations M. Thibaut BARRAL à Mme Josette CUTANDA, Mme Florence QUINONERO à M. David CABLAT, Mme Christine GRANIER à M. Pascal DELIEUZE, M. Jean-Pierre BES à Mme Cécile LEMOINE, Mme Elisabeth PONS à M. Philippe LASSALVY, Mme Nathalie PEREZ à M. Pascal MATELET, Mme Angélique BAILLY à M. Alexandre MONACO.

Excusés M. José MARTINEZ, M. Gregory BRO.

Quorum : 26	Présents : 42	Votants : 49	Pour : 49 Contre : 0 Abstention : 0 Ne prend pas part : 0
Secrétaire de séance : Philippe LASSALVY			

Agissant conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants et L 5211-6 alinéa 1.

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur.

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L.2241-1, L.3213-2 et L.5211-37 ;

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté ;

VU la délibération du 19 mars 2007 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est prononcé favorablement sur la définition du périmètre et du programme d'aménagement de la ZAC dénommée « La Croix » et a engagé la procédure de concertation avec le public ;

VU la délibération du 16 juillet 2007 par laquelle le Conseil communautaire a pris acte du bilan de la concertation et a fixé définitivement le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté ;

VU la délibération du conseil communautaire du 6 octobre 2008 approuvant notamment le dossier de création de la ZAC La Croix ;

VU la délibération du Conseil communautaire du 25 janvier 2010 modifiant le dossier de création et notamment son mode de réalisation en régie ;

VU la délibération du conseil communautaire du 18 avril 2011 modifiant le dossier de création et notamment l'extension du périmètre de la tranche 1 ;

VU l'approbation du dossier de réalisation de la tranche 1 correspondant « à la requalification et l'extension de la zone commerciale existante » par le Conseil communautaire du 27 mai 2013, modifié le 26 septembre 2016 puis le 18 novembre 2019 et le 16 décembre 2019 ;

VU la délibération du 19 mars 2018 par laquelle le Conseil communautaire a approuvé le lancement des études préalables de la tranche 2 (création du quartier d'habitat) ;

VU la délibération n°1746 du 9 juillet 2018 relative à la signature de la Charte EcoQuartier pour la tranche 2 « habitat » de la ZAC LA Croix ;

VU la délibération du conseil communautaire du 27 septembre 2021 relative à la validation du référentiel de l'EcoQuartier de la tranche 2 « habitat » de la ZAC LA Croix ;

VU la délibération n°3101 du conseil communautaire du 20 février 2023 relative à la déclaration d'intention du lancement de la tranche 2 de la ZAC La Croix ;

VU la délibération n°3175 du conseil communautaire du 22 mai 2023 ayant modifié le mode de réalisation de la tranche 2 –EcoQuartier de la ZAC la Croix ;

VU la délibération n°3176 du conseil communautaire du 22 mai 2023 déterminant les caractéristiques de l'opération et approuvant le cahier des charges de l'opération de la tranche 2 ;

VU la délibération n°3321 du conseil communautaire du 26 février 2024 relative au choix du concessionnaire de la tranche 2 « habitat » de la ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ LA CROIX TRANCHE 2 HABITAT – et approbation du traité de concession ;

VU la délibération n°4026 du conseil communautaire du 9 février 2026 relative à l'approbation du bilan de la participation du public par voie électronique tranche 2 secteur Habitat de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « La Croix » ;

VU la délibération n°4027 du conseil communautaire du 9 février 2026 relative à l'approbation du dossier de réalisation de la tranche 2 secteur Habitat de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « La Croix » ;

VU la délibération n°4028 du conseil communautaire du 9 février 2026 relative à l'approbation du programme des équipements publics de la tranche 2 secteur Habitat de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « La Croix » ;

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 06 juillet 2026 approuvant les modifications du dossier de réalisation, les fiches de lots, le cahier des charges de cession de terrain (CCCT)
VU l'avis du service de la Direction Immobilière de l'Etat ;

CONSIDERANT que la Communauté de communes est propriétaire d'un ensemble de parcelles situées dans le périmètre de la Tranche 2 de la ZAC La Croix à Gignac constituant l'assise foncière, partielle, du futur Quartier de la Séranne (détail en annexe),

CONSIDERANT que le traité de concession prévoit la cession de ces parcelles à l'aménageur GGL Aménagement pour lui permettre de réaliser l'opération dans les conditions définies au programme prévisionnel des équipements,

CONSIDERANT que cette cession conditionne le lancement effectif des travaux d'aménagement,

CONSIDERANT que depuis la signature du traité de concession en 2024, plusieurs évolutions sont intervenues dans les conditions de réalisation de l'opération notamment le retrait de la parcelle AWI8 de l'assiette foncière cédée et la persistance d'incertitudes quant à la maîtrise foncière des parcelles AWI62 et AWI63 incluses dans le périmètre du permis d'aménager autorisé,

CONSIDERANT que dans ce contexte, et afin de tenir compte des contraintes foncières, il est proposé de procéder à la cession au moyen de deux compromis de vente distincts, correspondant à deux phases de réalisation de l'opération,

CONSIDERANT que signés concomitamment, ces compromis permettront d'adapter les modalités de la vente à l'évolution de la maîtrise foncière des dernières parcelles concernées, tout en préservant la cohérence d'ensemble du projet,

CONSIDERANT que les modalités de chacun des compromis sont détaillées en annexe,

CONSIDERANT que la cession est consentie pour un montant global de 2 959 830 €, dont 83 325 € correspondent à des obligations de faire consistant en la viabilisation d'une emprise foncière de 1 674 m² à détacher de la parcelle AWI64, destinée à l'implantation de la future crèche intercommunale et à la réalisation de son parvis,

CONSIDERANT que cette organisation permet de préserver la cohérence d'ensemble de l'opération d'aménagement, tout en donnant à l'aménageur les moyens de conduire le projet dans les conditions opérationnelles requises et en tenant compte du risque foncier résiduel subsistant sur les parcelles AWI62 et AWI63,

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Le quorum étant atteint

DÉCIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

- d'approuver la cession, au profit de GGL Aménagement, des parcelles cadastrales figurant en annexe, constituant l'assise foncière du futur Quartier de la Séranne, à Gignac, pour un montant global de 2 959 830 € (dont 83 325 € en obligation de faire),
- d'approuver les modalités de paiement et les conditions suspensives propres à chacun des deux compromis de vente telles qu'annexées,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer les deux compromis de vente avec GGL Aménagement, concomitamment et selon les conditions arrêtées dans la présente délibération,
- d'autoriser le Président à signer les actes authentiques de vente et toutes les pièces afférentes à ces cessions jusqu'à leur terme, et notamment les éventuels avenants rendus nécessaires par l'évolution des conditions de réalisation de l'opération, sous réserve qu'ils n'en modifient ni l'économie générale ni le prix global approuvé par la présente délibération.

Transmission au Représentant de l'État N° 4245

Publication le 08/07/2026

DÉLIBÉRATION CERTIFIÉE EXÉCUTOIRE

Gignac, le 08/07/2026

Identifiant de l'acte : 034-243400694-20260706-27749-DE-1-1

Auteur de l'acte : Jean-François SOTO, Président de la
Communauté de communes Vallée de l'Hérault

Le Président de la communauté de communes



Jean-François SOTO

Secrétaire de séance



Philippe LASSALVY



ANNEXE I — Liste des parcelles et surfaces cédées

Référence cadastrale	Adresse	Surface cédée (m²)
AW 192	Boulevard du Moulin, Gignac	2 612
AW 13	Lieudit La Croix, Gignac	6 488
AW 16 (partielle*1)	Boulevard du Moulin, Gignac	5 387
AW 164 (partielle*2)	Lieudit La Croix, Gignac	18 156
AW 161	Lieudit La Croix, Gignac	59
AW 125	Chemin de la Grande Barque, Gignac	9
AW 20	Rue ancien chemin de Lodève, Gignac	19
AW 21	Rue ancien chemin de Lodève, Gignac	42
AW 22	Rue ancien chemin de Lodève, Gignac	115
TOTAL	32 887 m²	

**1 -détachement d'une emprise de 276m² correspondant à un transformateur électrique*

**2 -détachement d'une emprise de 1 674 m² correspondant à la future crèche intercommunale et son parvis*

ANNEXE II — Synthèse des clauses des compromis

Éléments	Compromis de vente – Phase 1	Compromis de vente – Phase 2
Parcelles cédées	AWI92 / AWI3 / AWI6 partie / AWI64 partie	AWI6 partie / AWI64 partie / AWI61 / AWI25 / AW20 / AW21 / AW 22
Surface cédée (approximative)	17 629 m ²	15 258 m ²
Montant numéraire	1 500 000 €	1 376 505 €
Obligation de faire (ODF)	83 325 € (crèche et parvis)	–
Prix total compromis	1 583 325 €	1 376 505 €
Acte authentique	Au plus tard le 31 décembre 2026	Au plus tard le 31 décembre 2027
Modalités de paiement	• 50 % à la signature de l'acte authentique • 50% le 31 juillet 2027	• 50 % à la signature de l'acte authentique • 50% à la DACT et au plus tard à l'expiration du terme de la concession soit le 27 mars 2034
Conditions suspensives communes	• Permis d'Aménagé purgé de tout recours • Accord de financement bancaire	• Permis d'Aménagé purgé de tout recours • Accord de financement bancaire • Maîtrise foncière des parcelles AWI62 et AWI63

Remarque : Les parcelles AWI6 et AWI64 feront l'objet d'une division avant la signature des compromis. La surface exacte inscrite dans chaque compromis est susceptible d'évoluer à la marge.

**Direction départementale
des Finances Publiques de l'Hérault**

Pôle d'évaluation domaniale
334 allée Henri II de Montmorency - CS 17788
34 000 MONTPELLIER

Le 12 juin 2026

Le Directeur départemental des Finances
publiques de l'Hérault
à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Caroline BESER
Courriel : caroline.beser@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06.11.38.10.43

Communauté de Communes Vallée de L'Hérault
(CCVH)

Réf DS:31667155
Réf OSE : 2026-34114-35971

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : Parcelles extension ZAC la Croix

Adresse du bien : Quartier de le séranne
ZAC la Croix Phase 2
34 150 Gignac

Valeur : **3 288 000 €** assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Olivier GILLI, Chargé de mission Foncier

Tél : 06 81 18 39 85

Courriel : olivier.gilli@cc-vallee-herault.fr

2 - DATES

de consultation :	01/06/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis :	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	09/06/2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	☐
Acquisition :	amiable ☐ par voie de préemption ☐ par voie d'expropriation ☐
Prise à bail :	☐
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☐
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

La tranche 2 de la ZAC la Croix portant sur la création d'un nouveau quartier d'habitation est réalisée dans le cadre d'une concession d'aménagement. Le foncier à aménager a été acquis par la CCVH et doit être revendu à l'aménageur titulaire de la concession (GGL) afin de pouvoir engager les travaux.

Prix négocié : 90 €/m².

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Gignac est une commune urbaine qui compte 6 651 habitants en 2023, après avoir connu une forte hausse de la population depuis 1962. Gignac fait partie de la communauté des communes de la Vallée de l'Hérault.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau



Le projet de la ZAC la Croix lancée en 2008 est situé à Gignac au cœur de la vallée de L'Hérault

L'objectif du projet est de créer un pôle dynamique avec des commerces, services et logements afin de répondre à l'augmentation de la population sur ce territoire.

Dans le cadre de cette seconde tranche est prévue la création de logements en partie Nord de la ZAC de l'autre côté de la route de Lodève, dans une continuité bâtie avec le centre de Gignac.

Les terrains ne sont pas viabilisés.

4.3. Références cadastrales

9 parcelles sont concernées par le projet de cession.

Adresse précise du bien à évaluer	Références cadastrales	Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)	Emprise	Identité des propriétaires du bien	Zonage PLU	Situation Particulière
Boulevard du Moulin	AW 192	Terrain nu - 2612 m ²	2 612	CCVH	AU	ZAC
Boulevard du Moulin	AW 16	Terrain nu - 5663 m ²	5 663	CCVH	AU	ZAC
Lieudit La Croix	AW 13	Terrain nu - 6488 m ²	6 488	CCVH	AU	ZAC
Lieudit La Croix	AW 164	Terrain nu -19830 m ²	17 880	CCVH	AU	ZAC
Lieudit La Croix	AW 161	Délaissé bord de voirie - 59 m ²	59	CCVH	U	ZAC
Rue ancien chemin de Lodève	AW 20	Délaissé bord de voirie - 19 m ²	19	CCVH	AU	ZAC
Rue ancien chemin de Lodève	AW 21	Délaissé bord de voirie - 42 m ²	42	CCVH	AU	ZAC
Rue ancien chemin de Lodève	AW 22	Délaissé bord de voirie - 115 m ²	115	CCVH	AU	ZAC
Chemin de la Grande Barque	AW 125	Délaissé bord de voirie - 9 m ²	9	CCVH	U	ZAC
TOTAL			32 887			

4.4. Descriptif

Terrains à aménager situés en ZAC.



Figure 10 : plan de masse de la tranche 2 – Ecoquartier à vocation d'habitat

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble
C.C.V.H.

5.2. Conditions d'occupation.
Libre

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

→ Zone 2AUz2 pour la plupart des parcelles : Zone à urbaniser après réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte.

Le logement constitue la vocation principale du secteur.

→ Zone UB pour les parcelles AW 161 pour 59 m² et AW 125 pour 9 m².

Bien que classées en zone UB, les parcelles sus-visées de faibles superficies ne sont ni viabilisées ni aménagées. La réalisation de la ZAC entraînera une restructuration globale du secteur et une redéfinition complète de son organisation foncière.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Études réalisées à l'aide des applications : Estimer un bien, Base Nationale des Données Patrimoniales, Demande de Valeur Foncière.

Deux études de marché ont été conduites afin d'apprécier la valeur vénale des terrains de la ZAC. La première est fondée sur des références de terrains à urbaniser destinés à des opérations d'habitat. La seconde repose sur des cessions de terrains de grande superficie situés en zone urbaine, destinés à être lotis. Ces terrains, bien que classés en zone urbaine, sont dépourvus de viabilisation et présentent, de ce fait, des caractéristiques similaires à celles de terrains à urbaniser.

➤ **Étude de marché : terrains en zone à urbaniser destinés à accueillir de l'habitat :**

Le tableau ci-dessous présente également une cession d'une bande non viabilisée en zone urbanisée dans le périmètre de la ZAC LA CROIX (terme n°5) :

N°	Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage et observations
1	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2019P00726	114//AW 162	GIGNAC	ZAC la croix	20/09/2018	1 000	99 779	100	2AUz2 - Vendeur CCVH- ZAC DE LA CROIX – Dation en paiement
2	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2018P03929	BY 184 185	CLERMONT L'HERAULT	Sous le Chemin de Nebian,	01/03/2018	26 173	785 190	30	1 AU à destination de logements
3	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2022P 03353	B 672	SAINT-JEAN-DE-FOS	Lieudit Le Village	25/02/2022	11 770	490 000	42	1AUA : secteur désigné pour la mise en oeuvre d'opérations de logements sous maîtrise d'ouvrage publique ou privée
4	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2022P 21133	C 93	PLAISSAN	LES HORTS BASSES	27/10/2022	4 930	394 400	80	AUb2 : Zone de réinvestissement et d'extension urbaine à vocation d'habitat majoritairement individuel et de services destinée à l'urbanisation à court ou moyen terme suivant un document d'aménagement par zone
5	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2022P 23720	AW 125	GIGNAC	ZAC la croix	29/11/2022	9	900	100	Bande en zone U dans le périmètre de la ZAC LA CROIX- Parcelle concernée par la cession
									Moyenne	70
									Médiane	80

Cette première étude porte sur des références de terrains à urbaniser, à vocation résidentielle, situés dans un secteur géographique comparable. Bien que les moyenne et médiane soient respectivement de 70€ et de 80 € du m², l'analyse des termes de comparaison met en évidence qu'une valeur de 100 €/m² apparaît cohérente pour les terrains de la ZAC Lacroix.

➤ **Étude de cessions de terrains de grandes superficies destinés à être lotis :**

N°	Service enregistrement	Ref. enregistrement	Ref. Cadastrales	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m²)	Prix total	Prix/m²	Zonage	Observations
1	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2024P24829	10//AP/176//	ANIANE	SAINT LARY	12/09/2024	3930	180 000	46	UD et N	Terrain vendu à un lotisseur
2	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2025P25692	114//BA/1256// 114//BA/1257// 114//BA/1254// 114//BA/1255// 114//BA/1260// 114//BA/1259// 114//BA/1252// 114//BA/1253// 114//BA/1264// 114//BA/78// 114//BA/1262// 114//BA/1268// 114//BA/1269// 114//BA/1266// 114//BA/1267//	GIGNAC	CHE CROIX DE CAMPAGNE	29/08/2025	4630	280 000	60	UB et A	Terrain vendu à un lotisseur
3	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2022P18929	208//B/442// 208//B/774// 208//B/773//	POPIAN	SIGALA	20/10/2022	9676	920 000	95	/	Terrain vendu à un lotisseur
4	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2023 P22904	AH 90/AH 89	CANET	Chemin des Condamines	26/07/2023	9404	770 000	82	Ub	Terrain vendu à un lotisseur
5	SPFE MONTPELLIER 2	3404P02 2021 P01346	AA 209	POUZOLS	Rue des rauges	08/01/2021	5707	400 000	70	Zone Ude dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique	Terrain vendu à un lotisseur
									Moyenne	71	
									Médiane	70	

Il ressort une fourchette de prix allant de 46 €/m² à 95 €/m². La médiane étant de 70 €/m² et la moyenne de 71 €/m².

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur vénale d'un immeuble doit être appréciée à l'aide de termes de comparaison, qui sont fournis par des transactions ayant pour objet des biens similaires.

Deux études de marché ont été réalisées afin d'apprécier la valeur vénale des terrains situés en zone à urbaniser, destinés notamment à accueillir des opérations d'habitat dans le cadre de la tranche 2 de la ZAC La Croix à Gignac.

A la suite de la première étude, une valeur de 100 €/m² apparaît cohérente pour les terrains de la ZAC Lacroix.

Cette valeur est d'ailleurs en parfaite concordance avec celle retenue dans le précédent avis du pôle d'évaluations domaniales n° 2022-34114-74088 en date du 9/11/2022.

Cette appréciation est confortée par la seconde étude, fondée sur des cessions de terrains de grande superficie acquises par des aménageurs-lotisseurs en vue de leur lotissement. Bien que ces parcelles soient localisées en zones déjà urbanisées, elles ne bénéficient pas encore des équipements de viabilité (réseaux divers) et présentent, de ce fait, des caractéristiques économiques et foncières comparables à celles de terrains situés en zone à urbaniser.

Les termes de cette seconde étude font ressortir une valeur maximale de 95 €/m².

Il apparaît toutefois pertinent de retenir une fourchette haute arrondie à 100 €/m² pour le secteur de Gignac, dont l'attractivité et la dynamique du marché immobilier sont supérieures à celles des autres communes de l'étude.

Enfin, pour les deux parcelles de faibles superficies situées en zone U dans le périmètre de la ZAC, le terme n° 5 à 100 €/m² relatif à l'acquisition de la parcelle cadastrée AW 125 est pertinent ; il sera par conséquent retenu.

Il ressort donc une valeur moyenne de 100 €/m² pour l'ensemble des TAB non viabilisés et non aménagés, destinés à l'habitation soit

$$32\,887\text{ m}^2 \times 100\text{ €} = 3\,288\,700\text{ €} \text{ arrondi à } \mathbf{3\,288\,000\text{ €}}.$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **3 288 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à 2 959 000 € (arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,

Emilie VICENTE
Responsable de la division Domaine



L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.